

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-6515/77-4-23/अपील 98/23
लखनऊ: दिनांक- 26 अक्टूबर, 2023

मै0 डिसेन्ट बिल्डवेल प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता
बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 डिसेन्ट बिल्डवेल प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH- 05A, Sector 16B के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण पूर्व नोटिस दिनांक 26.11.2022 के विरुद्ध दिनांक 05.09.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में ग्रेटर नोएडा के पत्र दिनांक 18.09.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 29.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी, ग्रेटर नोएडा एवं याची संस्था की ओर से श्री राम अग्रवाल, श्री अम्मान सिद्दिकी एवं श्री शिवम यादव, अधिवक्ता द्वारा प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि दिनांक 30.08.2010 को भूखण्ड संख्या GH- 05, Sector 16B क्षेत्रफल 198100 वर्ग मीटर का आवंटन एक consortium के पक्ष में हुआ था। इस consortium द्वारा M/s SJP Infracon Ltd नामक एक कम्पनी बनाई गई तथा दिनांक 15.11.2010 को प्रश्नगत प्लॉट की लीज डीड M/s SJP Infracon Ltd के पक्ष में कर दी गई।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि लीज डीड के निष्पादन के उपरान्त इस भूखण्ड से सम्बन्धित भूमि का अधिग्रहण मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 12.05.2011 को खारिज कर दिया गया। मा0 न्यायालय के आदेश के उपरान्त एक supplementary lease deed दिनांक 07.02.2013 को क्षेत्रफल 126302 वर्ग मीटर की निष्पादित हुई। इस supplementary lease deed के निष्पादन के उपरान्त दिनांक 29.08.2013 को

एक सब-लीज पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में plot no. GH-05A, Sector 16B की कुल क्षेत्रफल 20120.63 वर्ग मीटर की गई। प्रश्नगत प्लॉट के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा गुप हाउसिंग का नक्शा वर्ष 2015 में अनुमोदित किया गया है। नक्शे के अनुमोदन के उपरान्त इस प्लॉट पर निर्माण की कार्यवाही प्रारम्भ हो पाई है एवं वर्तमान समय 50 प्रतिशत से अधिक निर्माण पूरा किया जा चुका है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि नोएडा क्षेत्र में भूमियों के अधिग्रहण से सम्बन्धित मुकदमों का निस्तारण मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा गजराज बनाम उत्तर प्रदेश सरकार के वाद में वर्ष 2011 में किया गया था। तदोपरान्त मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी सावित्री देवी बनाम उत्तर प्रदेश सरकार के वाद में वर्ष 2015 में मा0 उच्च न्यायालय के निर्णय से सहमति प्रकट की गई थी। भूमि अधिग्रहण के उक्त वाद में मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा कृषकों को अतिरिक्त प्रतिकर की देयता निर्धारित की गई है जो कि 64.7 प्रतिशत है। मा0 उच्च न्यायालय द्वारा यह प्रतिपादित किया गया है कि अतिरिक्त प्रतिकर की देयता किस अनुपात में वसूल की जाएगी, का निर्धारण प्राधिकरण स्तर पर किया जाएगा। तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की देयता निर्धारित की गई, जिसके सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर की गई एवं मा0 न्यायालय द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की देयताओं को किस अनुपात में आवंटियों से वसूल किया जाएगा, पर रोक लगाई गई है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी कहा गया है कि उसे जारी नोटिस में यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि उस पर अलग-अलग कितनी देयता बनती है। यह भी स्पष्ट नहीं किया गया है कि क्या जारी नोटिस में अतिरिक्त प्रतिकर की देयता को भी सम्मिलित किया गया है, अथवा नहीं। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि ऐसे निर्देश जारी करने से पूर्व उसे कोई कारण बताओ नोटिस भी नहीं जारी किया गया है एवं उसे अपनी बात कहने का अवसर अभी तक नहीं दिया गया है। अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि उसे जारी नोटिस निरस्त किया जाए तथा उसके देयकों की पुर्नगणना कर ली जाए।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा supplementary deed के माध्यम से यह भी कहा गया है कि उससे lease rent पर 15% ब्याज दर ली जा रही है जो अत्यधिक है। इसे घटा कर reasonable interest rate 11% की जानी चाहिए।

7. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह कहा गया है कि मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा ग्राम शाहबेरी की भूमि का अधिग्रहण दिनांक 12.05.2011 को निरस्त होने के फलस्वरूप उनका क्षेत्रफल 198100 वर्ग मीटर में से 71833.62 वर्ग मीटर घटकर अवशेष क्षेत्रफल 126302 वर्ग मीटर रह गया था, जिसकी supplementary deed दिनांक 07.02.2013 को निष्पादित हुई है। वर्ष 2010-11 में प्राधिकरण के विरुद्ध विभिन्न ग्रामों के काश्तकारों द्वारा भूमि अधिग्रहण को चुनौती देते हुए मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद में विभिन्न रिट याचिकाएं योजित की गई थीं, जिन्हें मा0 न्यायालय द्वारा एकजाई करते हुए रिट याचिका संख्या 37443/2011 गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य में अतिरिक्त प्रतिकर धनराशि का भुगतान किसानों को किये जाने के आदेश दिनांक 21.10.2011 को पारित किये गये थे। इसके अनुपालन में प्राधिकरण की 91वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.10.2011 में बिल्डर्स आवासियों/ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं पर आरोपित अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली हेतु दर रू0 2015 वर्ग मीटर अनुमोदित की गई थी। जिसको प्राधिकरण बोर्ड की 114वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31.05.2019 के अनुपूरक मद संख्या 114/2 में अनुमोदनोपरान्त संशोधित कर रू0 1769 वर्ग मीटर निर्धारित कर दिया गया है।

8. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि M/s Decent Buildwell Pvt Ltd के अनुरोध के क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 06.07.2016, 15.11.2016 तथा 23.04.2018 के माध्यम से भूखण्ड के सपोक्ष अतिदेय धनराशि का reschedulement किया गया तथा दिनांक 27.07.2018 को संशोधित reschedulement योजना जारी की गई। आवंटी द्वारा अतिदेय धनराशि जमा न कराये जाने के कारण आवंटी को दिनांक 20.08.2019 को डिफाल्टर नोटिस जारी किया गया, जिसके क्रम में आवंटी के अनुरोध पर भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि पर प्राधिकरण के पत्र दिनांक 27.11.2019 के द्वारा reschedulement किया गया। आवंटी द्वारा निर्धारित अवधि में देय धनराशि जमा न कराये जाने के फलस्वरूप प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को अतिम नोटिस दिनांक 26.11.2022 को प्रेषित किया गया है, जिसमें गणना के उपरान्त कम्पनी पर रू0 28,29,65,646/-की देयता बनती है। कम्पनी द्वारा निर्धारित अवधि में प्राधिकरण की देयता का भुगतान न किये जाने के कारण प्राधिकरण के आदेश दिनांक 07.06.2023 के माध्यम से आवंटन निरस्त कर दिया गया है।

9. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि याची संस्था द्वारा वर्तमान तक प्रीमियम के मद में रू0 32,28,54,422/- तथा वार्षिक लीज रेट के मद में रू0 1,21,84,182/- का भुगतान किया गया है।

मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों का परीक्षण किया गया। याची कम्पनी द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या-5008/2023 योजित की गयी थी, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 15.06.2023 को निम्नानुसार आदेश पारित किये गये हैं:-

"By mean of this writ petition, prayer has been made for directing the Respondent No.1 i.e. the state to decide the revision petition said to have been preferred by the petitioner, dated 26.05.23, expeditiously.

Having regard to the innocuous nature of prayer made in this petition, the writ petition is disposed of with direction to the Respondent No.1 to decide the revision petition preferred by the petitioner within four weeks from the date of production of certified copy of this order in accordance with law.

It is also provide that the petitioner may move an application seeking grant of interim relief. In case any such application is moved or he has already moved, the same shall also be decided, expeditiously.

Till disposal of the said application, no coercive measure shall be taken against the petitioner."

10. सबलीज डीड दिनांक 29.08.2013 में वर्णित प्राविधानों के अनुसार सब लेसी को लीज डीड की तिथि से प्रथम फेज का कार्य पूर्ति 03 वर्ष में तथा सम्पूर्ण परियोजना का कार्य पूर्ति 07 वर्ष में प्राप्त करना था। सबलीज डीड के प्राविधानों से यह भी विदित है कि सब लेसी को कम से कम 15 प्रतिशत कुल FAR से सम्बन्धित निर्माण 03 वर्ष के भीतर कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर लेना था। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा हालांकि यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा इस भूमि पर निर्मित होने वाले 05 टावर में से 03 टावर निर्मित किये जा चुके हैं तथा अवशेष 02 टावर भी 5वें तल तक निर्मित कर दिये गये हैं, तथापि उसके द्वारा अभी तक प्रथम चरण का अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है। लीज डीड में यह वर्णित है कि यदि परियोजना समय से पूरी न की जाए तो प्रथम वर्ष के लिए 4 प्रतिशत प्रीमियम की धनराशि पेनाल्टी के रूप में देय होगी, इसी प्रकार दूसरे वर्ष यह धनराशि 6 प्रतिशत कुल प्रीमियम की हो जाएगी तथा तीसरे वर्ष यह धनराशि 8 प्रतिशत कुल प्रीमियम की हो जाएगी। 3 वर्ष के उपरान्त साधारणतः समय विस्तारण नहीं दिया जाएगा।

11. सुनवाई के दौरान यह अवगत कराया गया है कि इस परियोजना में कुल 972 यूनिट निर्मित किये जाने थे, जिसमें से लगभग 80 प्रतिशत यूनिट निर्मित किये जा चुके हैं तथा 80 प्रतिशत से अधिक यूनिट विक्रय भी कर दिये गये हैं। इससे यह प्रतीत होता है कि इस परियोजना में काफी बड़ी संख्या में third party rights बन चुके हैं।

12. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि हालांकि इस परियोजना से सम्बन्धित भूमि का आवंटन वर्ष 2010 में हुआ था, किन्तु भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित विवादों के कारण प्रथम तीन वर्षों में कोई निर्माण कार्य नहीं हो सका था। भूमि अधिग्रहण निरस्त होने के फलस्वरूप इस भूमि की supplementary lease deed वर्ष 2013 में हुई थी एवं तदोपरान्त वर्ष 2015 में नक्शे स्वीकृत हो पाये थे। अतः यह मानना उचित है कि वस्तुतः इस भूमि पर वर्ष 2015 के उपरान्त निर्माण कार्य प्रारम्भ हो पाये थे।

13. पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि इस भूखण्ड से सम्बन्धित देयकों का पुर्ननिर्धारण प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर किया गया है। जहाँ तक निरस्तीकरण पूर्व नोटिस दिनांक 26.11.2022 का प्रश्न है, उसमें निम्न तथ्य परिलक्षित हैं:-

वर्तमान में उक्त भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 15.12.2022 तक विभिन्न मदों में अतिदेय धनराशि 28,29,65,646.66/- का विवरण निम्नवत है:-

1.	किश्त एवं ब्याज	रु0 27,22,57,407.41
2.	भू-भाटक एवं ब्याज	रु0 1,07,08,239.25
3.	64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर एवं ब्याज	Merge in Premium
4.	कुल धनराशि (1+2+3)	रु0 28,29,65,646.66
5.	समयवृद्धि शुल्क	भूखण्ड पर समयवृद्धि शुल्क नियमानुसार देय होगा, जिसके सम्बन्ध में पृथक से अवगत करा दिया जायेगा।

इस नोटिस से यह स्पष्ट है कि किश्त एवं ब्याज की धनराशि में 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर की देयता भी सम्मिलित कर ली गई है। यह सर्वविदित है कि अतिरिक्त प्रतिकर की देयता को वसूलने के लिए मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रोक लगाई गई है। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण को इस नोटिस के जारी करने से पूर्व अतिरिक्त प्रतिकर की देयता को हटा लेना चाहिए था एवं निरस्तीकरण नोटिस भेजने के पहले एक कारण बताओ नोटिस भी जारी करना चाहिए था। हालांकि प्राधिकरण द्वारा इस नोटिस के पहले एक नोटिस वर्ष 2019 में जारी किया गया है, किन्तु तीन वर्ष का अन्तराल व्यतीत हो जाने के कारण यह नहीं माना जा सकता है कि निरस्तीकरण पूर्व नोटिस जारी करने से पहले अपनी बात कहने का अवसर प्राधिकरण द्वारा याची संस्था को दिया गया है।

14. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को निरस्तीकरण नोटिस भेजने से पूर्व कोई कारण बताओ नोटिस जारी नहीं किया गया है, जिसके तहत वह अपना पक्ष प्राधिकरण के समक्ष रख सके। यह भी स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा देयताओं में 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर की देयता को भी सम्मिलित कर दिया गया है, जो विधिक रूप से अनुचित है। ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा जारी किया गया नोटिस दिनांक 26.11.2022 एवं निरस्तीकरण आदेश दिनांक 07.06.2023 निरस्त किया जाता है तथा भूखण्ड बिना किसी restoration charges के बहाल किया जाता है। प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर देयता को अलग रखते हुए संशोधित नोटिस जारी करे। चूंकि वर्तमान समय तक काफी निर्माण पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा किया जा चुका है एवं प्रथम फेज का कार्य पूर्ति भी अभी तक जारी नहीं हुआ है, इस सम्बन्ध में प्राधिकरण यह सुनिश्चित करे कि वह नियमानुसार संस्था से प्रपत्र प्राप्त कर आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने की कार्यवाही शीघ्रता से निष्पादित करे।

15. शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 द्वारा यह अवधारित किया गया है कि कोविड-19 महामारी से निपटने के लिए एनसीआर क्षेत्र के 3 औद्योगिक विकास प्राधिकरणों की समिति द्वारा औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में लागू ब्याज दरों को कम करने की संस्तुति की है। शासनादेश द्वारा यह परामर्श दिया गया कि प्राधिकरणों द्वारा ब्याज दरों में कमी करते हुए MCLR+1 ब्याज दर आगामी प्रभाव से लागू किया जाए। यह शासनादेश प्राधिकरण द्वारा अपनी बोर्ड बैठक में एडाप्ट किया जा चुका है। अतः, इस शासनादेश के क्रम में वर्तमान पुनरीक्षणकर्ता के देयकों का भी पुर्ननिर्धारण किया जाना उचित होगा।

16. जहाँ तक lease rent पर देय ब्याज का प्रश्न है, उस संबंध में यह स्पष्ट किया जाता है कि यह lease deed के प्राविधानों से govern होता है जो दोनो पक्षों पर बाध्यकारी है। lease rent एवं उस पर देय interest के संबंध में लीज डीड के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाए।

17. संस्था द्वारा कोविड महामारी से सम्बन्धित जीरो पीरियड देने की मांग की गई है। इस सम्बन्ध में शासनादेश 2275/77-4-22-142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 जारी किया गया है, जिसके अनुसार संस्थाओं को एक वर्ष का निःशुल्क समय विस्तारण दिया जा सकता है। अतः, इस शासनादेश का लाभ भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रदान किया जाए।

18. प्राधिकरण को यह भी निर्देशित किया जाता है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 07.06.2023 से वर्तमान आदेश पारित होने के दिनांक तक कोई ब्याज

व दण्ड ब्याज नहीं लिया जाएगा, न ही इस अवधि का समय विस्तारण शुल्क लिया जाएगा।

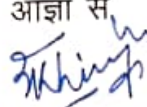
19. उपरोक्तानुसार देयकों की पुर्नगणना कर ली जाए एवं अवशेष देयकों का 25 प्रतिशत 3 माह में तथा शेष धनराशि की 4 अर्द्धवार्षिक किश्तें निर्धारित कर दी जाएं।

तदनुसार एतदद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 65151/77-4-23/अपील 98/23 तददिनांक- 26-10-2023
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. श्री संजय शर्मा, अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 डिसेन्ट बिल्डवेल प्रा0 लि0, जीएच-04ए, सेक्टर-16बी, ग्रेटर नोएडा-201301।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव